

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

FRANKLIN CREDIT
MANAGEMENT CORPORATION
COMO AGENTE DE SERVICIO
DE BOSCO CREDIT X, LLC

Recurridos

v.

SUCESION DE YELE AKANDE Y
OTROS
RECURRIDOS

Dr. José Gregorio Quijada
González, Dra. Arcady
Roxana Rodas González y
la Sociedad de Bienes
Gananciales compuesta
por ambos.

Peticionarios

KLCE20221221

Certiorari
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Civil Núm.:
SJ2018CV05848

Sobre:
Cobro de dinero y
Ejecución de
Hipoteca (Vía
Ordinaria)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y el Juez Pagán Ocasio

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de diciembre de 2022.

I.

El 10 de noviembre de 2022, el Dr. José Gregorio Quijada González, la Dra. Arcady Roxana Rodas González y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (los peticionarios) presentaron un recurso de *Certiorari*. Solicitaron que revoquemos una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 14 de octubre de 2022.¹ Mediante ésta, el TPI denegó una moción de reconsideración presentada por los peticionarios en la que solicitaron que se dejara sin efecto una

¹ Apéndice del *Certiorari*, Anejo 2, pág. 2.

Resolución dictada por el TPI el 6 de octubre de 2022², que mantenía una orden de lanzamiento dictada por el TPI el 10 de diciembre de 2021³. En el mismo recurso las partes sometieron una Urgente Moción de Orden en Auxilio de Jurisdicción en el cual solicitaron la paralización de la orden de desahucio en cuanto a los estacionamientos 113 y 114, el área de almacenamiento #21 y los espacios definidos como “Janitor Trash” y “Electrical Room” (elementos comunes asignados) del Condominio Plaza Stella en San Juan, Puerto Rico, en lo que se resuelve el recurso de Certiorari.

El 10 de diciembre de 2022, emitimos resolución y concedimos hasta el 15 de noviembre de 2022 a las 12:30 pm para que las partes recurridas se expresaran sobre la moción en auxilio de jurisdicción y el recurso de *certiorari*. El 15 de noviembre de 2022, la parte recurrida presentó una Urgente Moción de Desestimación por falta de jurisdicción al no haber notificado el recurso a todas las partes y se opuso a la Moción en Auxilio de Jurisdicción. Mediante esta, solicitaron a este Tribunal que desestimara el recurso. El 16 de noviembre de 2022, la parte peticionaria presentó una Oposición a “Urgente Moción de Desestimación por falta de jurisdicción y oposición a Moción en Auxilio de Jurisdicción”. Mediante esta, solicitó que se declarara no ha lugar la moción de la parte recurrida y que se expidiera la orden de paralización de la Orden de Desalojo. El 15 de noviembre de 2022 denegamos la Moción de Desestimación por falta de jurisdicción y expedimos el auto de certiorari. Le concedimos hasta el 23 de noviembre de 2022 a la parte recurrida para exponer su posición en cuanto a los méritos del recurso.

Así las cosas, el 23 de noviembre de 2022, la parte recurrida presentó su Alegato en Oposición a Petición de Certiorari. Mediante este, solicitó nuevamente la desestimación del recurso por falta de

² Íd. Anejo 5, pág.14-15

³ Íd. Anejo 12 pág. 89

jurisdicción. En la alternativa, argumentó que no procede expedir el auto de certiorari por ser la determinación recurrida conforme a derecho.

El 7 de diciembre de 2022 los peticionarios radicaron una moción aclarando las alegaciones presentadas por los recurridos, dicha parte solicitó el desglose de la misma que fue denegado.

Evaluated el expediente ante nuestra consideración, así como el derecho aplicable, pormenorizaremos los hechos atinentes a la *Apelación*.

II.

El caso de marras tuvo su génesis en una *Demanda* presentada, el 1 de agosto de 2018.⁴ Dicho escrito fue presentado como una acción en cobro de dinero y en ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra el Sr. Yele Akande.

En apretada síntesis, se alegó que los demandados incurrieron en incumplimiento de contrato de préstamo hipotecario. Por lo tanto, solicitaron el pago de lo adeudado y que se le ordenara al alguacil a que procediera a vender la propiedad en pública subasta. Posteriormente, el TPI advino en conocimiento de que el Sr. Akande había fallecido por lo que el demandante enmendó la demanda para sustituir a dicha parte por su sucesión.⁵

Ante la incomparecencia de la parte demandada, se anotó la rebeldía a los demandados y se dictó Sentencia el 21 de febrero de 2019.⁶ El 8 de abril de 2019 el TPI expidió una Orden y mandamiento de Ejecución de Sentencia.⁷ Así las cosas, la parte demandante informó que había llegado a un acuerdo amistoso de ejecución de hipoteca y solicitó al TPI que se enmendara la sentencia para acoger los acuerdos llegados por las partes.⁸ Ante dicha

⁴ Íd. Anejo 91, pág. 505-515

⁵ Íd. Anejo 68, pág. 376-392

⁶ Íd. Anejo 61, pág. 320-321

⁷ Íd. Anejo 55-56, págs. 290-302

⁸ Íd. Anejo 53, págs. 271-279

solicitud el TPI procedió a dictar Sentencia por Estipulación notificada el 16 de septiembre de 2019.⁹

Tras varios tramites procesales, el 14 de agosto de 2020 el TPI expidió un mandamiento de Ejecución de Sentencia.¹⁰ La parte demandante presentó una solicitud de lanzamiento de ocupantes, en la que peticionó el lanzamiento y el descerraje de la propiedad subastada. El 10 de diciembre de 2020 el TPI dictó la orden de Lanzamiento para el apartamento 1104 A del Condominio Plaza Stella¹¹ y se expidió mandamiento para cumplir con la Orden de Lanzamiento.¹²

El 4 de enero de 2021, los peticionarios intentaron entrar al área de almacén #21 del Condominio Plaza Stella que alegadamente han utilizado desde que compraron su apartamento y la llave no funcionó. Advinieron en conocimiento que lo habían abierto y habían removido sus pertenencias. Al comunicarse con el administrador del condominio, este les informó que el dueño del apartamento 1104 había enviado a unas personas con copia de una escritura que indicaba que el área le pertenecía y ellos removieron las pertenencias. Les devolvieron las pertenencias, ante su reclamo, cambiaron la cerradura y le entregaron nuevamente las llaves.

Así continuaron las cosas hasta que el 9 de septiembre de 2022, fueron notificados de una Solicitud de orden y mandamiento de desalojo a particulares presentada por la parte demandante en este caso de 6 de septiembre de 2022.¹³ Mediante esta, indicaron que los elementos comunes asignados le correspondían al apartamento 1104 E, porque la escritura del apartamento se había presentado en el Registro de la Propiedad antes que la escritura del apartamento 601 W de los aquí peticionarios. Por lo tanto,

⁹ Íd Anejo 50, pág. 255-257

¹⁰ Íd Anejo 18, págs. 128-130

¹¹ Íd Anejo 12, pág. 89

¹² Íd Anejo 10, pág. 82-84

¹³ Íd Anejo 9, pág. 21-81

solicitaron al TPI que ordenara el desalojo de los elementos comunes asignados. El 16 de septiembre de 2022, los peticionarios se opusieron mediante la presentación de una Oposición a la Solicitud de Orden y Mandamiento.¹⁴ Mediante esta, alegaron que habían utilizado y poseído los elementos comunes asignados por mas de dieciocho (18) años sin que nadie reclamara titularidad sobre los mismos y solicitaron que el TPI dejara sin efecto la Orden contra ellos o que se les diera un tiempo razonable para hacer un descubrimiento de prueba y presentar sus defensas.

El 7 de octubre de 2022, el TPI notificó su Resolución en la que adopta e incorpora los fundamentos de la solicitud de orden de mandamiento de la parte demandante y mantiene la orden de lanzamiento.¹⁵ El 12 de octubre de 2022 los aquí peticionarios presentaron una moción de reconsideración en la que solicitaron que se le diera la oportunidad de ser oídos para que no se les violara su debido proceso de ley.¹⁶ El 14 de octubre de 2022, el TPI dictó una orden declarando No ha Lugar a la moción de reconsideración.¹⁷ Por lo tanto, el Alguacil del Tribunal notificó a los aquí peticionarios con un aviso de desahucio, a ejecutarse el 22 de noviembre de 2022.

Inconforme, el peticionario compareció ante nos e imputó al TPI los siguientes errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR UNA ORDEN QUE AFECTA LOS DERECHOS DE LOS ESPOSOS QUIJADA-RODAS, TERCEROS QUE NO ERAN PARTE EN EL PLEITO, SIN CONCDERLES EL DEBIDO PROCEDIMIENTO DE LEY.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL MANTENER UNA ORDEN QUE DESPOJA A LOS ESPOSOS QUIJADA-RODAS DE UN DERECHO SOBRE BIENES, VIOLANDO SU DERECHO A SER ESCUCHADOS Y PRESENTAR LAS DEFENSAS QUE

¹⁴ Íd Anejo 8, pág. 18-20

¹⁵ Íd Anejo 5, pág. 14-15

¹⁶ Íd Anejo 4, pág. 10-13

¹⁷ Íd Anejo 2, pág. 2

TIENEN PARA QUE NO SE LES PRIVE DE SU PROPIEDAD.

En vista de los errores imputados y los argumentos de las partes y el derecho aplicable, pormenorizaremos las normas jurídicas atinentes a la controversia ante nos.

III.

A.

El debido proceso de ley es el derecho constitucional “de toda persona a tener un proceso justo y con todas las garantías que ofrece la ley, tanto en el ámbito judicial como en el administrativo”. **Aut. Puertos v. HEO**, 186 DPR 417, 428 (2012); **Marrero Caratini v. Rodríguez**, 138 DPR 215, 220 (1995). La cláusula del debido proceso de ley consigna la obligación del Estado “de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y de propiedad del individuo se haga a través de un procedimiento que en esencia sea justo y equitativo, que respete la dignidad de los individuos afectados”. **Rodríguez v. ELA**, 130 DPR 562, 578 (1992); **López Vives v. Policía de Puerto Rico**, 118 DPR 219 (1987). Existen dos acepciones en la doctrina del debido proceso de ley, una sustantiva y otra procesal.

La dimensión procesal del debido proceso de ley exige el cumplimiento de unas garantías procesales. Las garantías que conforman el debido proceso de ley son: la concesión de una vista; una notificación oportuna y adecuada; **el derecho a ser oído**; el derecho a confrontarse con los testigos; **a presentar prueba oral y escrita en su favor** y, la presencia de un adjudicador imparcial. **López y Otros v. Asoc. de Taxis de Cayey**, 142 DPR 109, 113 (1996); **Henríquez v. Consejo Educación superior**, 120 DPR 194, 202 (1987).

Al considerar si un procedimiento adjudicativo cumple con los requisitos constitucionales contemplados en el debido proceso de

ley, hay que examinar los factores siguientes: (1) el interés privado que puede resultar afectado por la actuación oficial; (2) el riesgo de una determinación errónea debido al proceso utilizado y el valor probable de garantías adicionales o distintas, y (3) el interés gubernamental protegido en la acción sumaria, incluso los cargos fiscales y administrativos que conllevaría imponer otras garantías procesales. *Báez Díaz v. ELA*, 178 DPR 605, 623 (2010).

B.

El artículo 251 de la Ley Hipotecaria según enmendada, 30 L.P.R.A. sec. 6322 establece sobre la doble inmatriculación lo siguiente:

El titular que tenga inscrita a su favor una finca y crea que bajo número diferente existe otra finca inscrita que se refiere al mismo inmueble y al mismo titular, podrá solicitar del Registrador que, previa citación de todos los interesados conforme lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil vigentes, resuelva cuál de las inscripciones subsistirá. El Registrador resolverá cuál de las inscripciones subsistirá y procederá con la cancelación de la que corresponda una vez encuentre probado que las fincas son idénticas.

No obstante, en aquellos casos en que todos los interesados no puedan ponerse de acuerdo, tendrán que acudir al Tribunal de Primera Instancia para resolver la controversia. **Cuando la doble inmatriculación se refiera a distintos titulares, se resolverá por juicio ordinario sobre la identidad de la finca y el mejor derecho al inmueble.** En ambos casos el tribunal ordenará la cancelación de la inscripción correspondiente.

Cuando el Registrador se percate que una finca aparece inscrita más de una vez a favor de un mismo titular, notificará de tal hecho al notario autorizante. Si no hay cargas en ninguna de las dos fincas, el titular procederá a hacer la petición correspondiente ante el Registrador, quien resolverá sobre el particular. De existir cargas en cualquiera de las fincas, el titular del dominio dará cumplimiento al procedimiento establecido en el primer párrafo de esta sección. Énfasis nuestro.

En su examen de la figura de doble inmatriculación, en el caso **Medina v. Medina**, 170 D.P.R. 135 (2007), nuestro Tribunal Supremo resolvió:

Por doble inmatriculación se entiende el hecho irregular de que una misma finca se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad en dos (o más) folios independientes uno del otro. Según comenta Roca Sastre, la doble inmatriculación “puede afectar a la totalidad de una finca, o bien, a una finca que solamente está doblemente inmatriculada en una porción de ella”. Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill, Derecho Hipotecario, Tomo III, Ed. Bosch, Barcelona, 1995, pág. 263. El problema de la doble inmatriculación es grave “porque, ante ese hecho, puede quebrar el presupuesto de fe pública registral y las presunciones que de él se derivan...”. De Casso Romero, Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad, 4ta ed., Instituto de Derecho Civil, Madrid, 1951, págs. 366-367. Lamentablemente, este grave mal en la mecánica registral inmobiliaria “puede producirse incluso en los sistemas registrales más perfectos en su base catastral, por cuanto el error es siempre posible, cuando no interviene la mala fe...”. Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill, op. cit., pág. 259.

La respuesta doctrinal y jurisprudencial ante la problemática de la doble inmatriculación ha sido negarle a los adquirentes de la finca en cuestión la protección de la tercería registral, debiéndose adjudicar las controversias planteadas a la luz de las reglas del Derecho Civil. Pérez Cruz v. Fernández, 101 D.P.R. 365, 371-372 esc. 6 (1973); Alameda Tower Associates v. Muñoz Román, 129 D.P.R. 698, 707 (1992). La necesidad de acudir a las Reglas de Derecho Civil para resolver la pugna entre las inscripciones y determinar cuál es la que debe prevalecer se debe a que la existencia de asientos de igual rango y naturaleza contradictorios e incompatibles entre sí constituiría un absurdo.

C.

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil establece que se deben incorporar al pleito todas aquellas personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia. 32 LPRA Ap. V R. 16.1. Esta regla forma parte del esquema de rango constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido

proceso de ley. ***Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*** 158 DPR 743, 756 (2003).

Una parte indispensable “es aquella que tiene tal interés en la cuestión que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos.”

Deliz et als. v. Iguartúa et als., 158 DPR 404, 433 (2003).

Conforme a ello, nuestro Más Alto Foro ha señalado que la determinación de si una parte debe o no debe ser considerada como indispensable dependerá de los hechos particulares y específicos del asunto. ***Deliz et als. v. Iguartúa et als.***, supra, pág. 434. Por consiguiente, para que una parte sea considerada como indispensable en un pleito, es necesario que el interés que tenga en la controversia sea de tal magnitud que sea imposible dictar un decreto final sin que éste lesiones o destruya radicalmente sus derechos. Es por ello, que nuestro Más Alto Foro ha expresado que el interés debe ser “real e inmediato.” No puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro.

En cuanto a la omisión de una parte indispensable en un pleito, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que, "aunque es motivo para desestimar el pleito, no constituye impedimento para que, a solicitud de la parte interesada, el tribunal pueda conceder la oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando el tribunal pueda adquirir jurisdicción sobre la misma." ***Deliz et als. v. Iguartúa et als.***, supra, pág. 434; véase también, ***Meléndez Gutiérrez v. E.L.A.***, 113 DPR 811, 816 (1983).

Inclusive, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que, por tratarse de un asunto de vital importancia, este puede ser presentado en apelación por primera vez o aun suscitarse por [el Tribunal Supremo] *sua sponte. Íd.*

IV.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso de la resolución recurrida, los documentos que se incluyeron con esta y los escritos presentados resolvemos que se violó el debido proceso de ley de la parte peticionaria al no darle la oportunidad a ser oídos y presentar sus defensas ante una orden de desalojo de lo que ellos entienden es su propiedad y que alegan estar en su uso y disfrute por más de dieciocho (18) años sin que nadie reclamara ningún derecho sobre ella.

En el caso que nos ocupa, la Resolución emitida que mantiene una orden de lanzamiento en contra de los peticionarios en el uso de los elementos comunes asignados en disputa, claramente atenta contra lo que los peticionarios entienden es su propiedad. Adviértase que dichos elementos constan inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de las respectivas propiedades de las partes envueltas en el caso ante nos. Por lo que forman parte de las respectivas fincas inmatriculadas. Los peticionarios solicitaron oportunamente ser escuchados y presentar sus defensas y el TPI no lo permitió. Entre las garantías procesales que establece la protección constitucional del debido proceso de ley se encuentra el derecho a ser oído, a confrontarse a los testigos y a presentar prueba a su favor cuando un interés privado pueda resultar afectado por una actuación oficial. Solo así el foro recurrido podrá resolver sobre las alegaciones de las partes.

Así las cosas, el TPI erró al no celebrar una vista evidenciaria que les permitiera a los peticionarios ser oídos ante una inminente

lesión a su derecho de propiedad sobre los elementos comunes asignados.

Por lo tanto, se revoca la resolución recurrida y se devuelve el caso al TPI para celebración de una vista evidenciaria en que las partes pueden presentar su prueba.

V.

Por los fundamentos expuestos, se expide el auto de *certiorari* y se *revoca* la determinación recurrida. Se devuelve el caso para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones